



HERBST 2015

# SCHWYZER IMMOBILIENMARKT

## MARKTENTSPANNUNG SETZT SICH FORT

**Die Wohneigentümmärkte des Kantons Schwyz präsentierten sich im ersten Halbjahr 2015 grundsätzlich robust. Vielerorts beschränken aber die hohen Preisniveaus das Potenzial für weitere Preisanstiege. Die inserierten Wohnungsmieten sind im vergangenen Jahr stabil geblieben.**

### **Eigentumswohnungen**

Die Preise der gehandelten Eigentumswohnungen steigen im Kanton Schwyz nur noch punktuell an. Im gehobenen Segment kann eine nachlassende Zahlungsbereitschaft beobachtet werden. Zurückzuführen ist die aktuelle Marktberuhigung vor allem auf die vielerorts hohen Preisniveaus. Bei Preisen von über einer Million Franken, die in einigen Gemeinden für eine gängige Wohnung gezahlt werden müssen, gehört der Kanton Schwyz zu den begehrten und teuren Regionen der Schweiz. In diesen Regionen ist Wohneigentum zweifelsohne weiterhin gefragt, jedoch müssen Wohnungsverkäufer ihre Preisvorstellungen häufig nach unten anpassen. Bei den

im Kanton Schwyz zum Verkauf ausgeschriebenen Wohnungen sind die Preise innerhalb der letzten zwölf Monate denn auch um knapp fünf Prozent gesunken. Dass die bis anhin rege Bautätigkeit im Mehrfamilienhaussegment nun nachlässt, dürfte sich stabilisierend auswirken. Zudem sorgen eine anhaltende Zuwanderung in die Zentralschweiz und die Beliebtheit von Wohneigentum für eine robuste Nachfrage auf den Schwyzer Wohnungsmärkten.

### **Einfamilienhäuser**

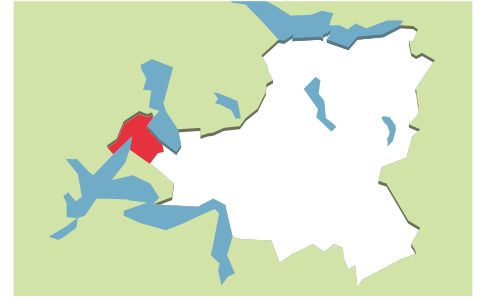
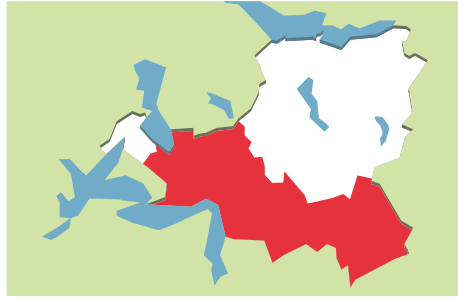
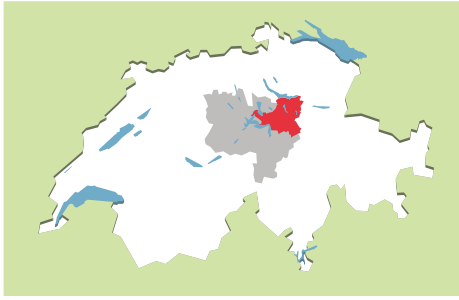
Auch im Schwyzer Einfamilienhausmarkt muss mit längeren Vermarktungszeiträumen gerechnet werden. Die Angebotspreise haben sich unterdessen auf hohem Niveau eingependelt; in den vergangenen zwölf Monaten war in den meisten Regionen des Kantons kaum Bewegung auszumachen. Der Druck auf die Preise dürfte sich fortsetzen. Zwar wird der Schweizer Eigenheimmarkt durch die tiefen Hypothekarzinsen gestützt. Doch die konjunkturellen Unsicherheiten und die etwas restriktiver gewordene Praxis bei der Hypothekvergabe wirken sich dämpfend auf die Wohneigentumsnachfrage aus. Eine

Trendwende mit sinkenden Preisen ist jedoch nicht in Sicht. Der Kanton Schwyz genießt eine überdurchschnittlich hohe Anziehungskraft, und das Einfamilienhaus dürfte hier auch künftig eine gesuchte Wohnform bleiben.

### **Mietwohnungen**

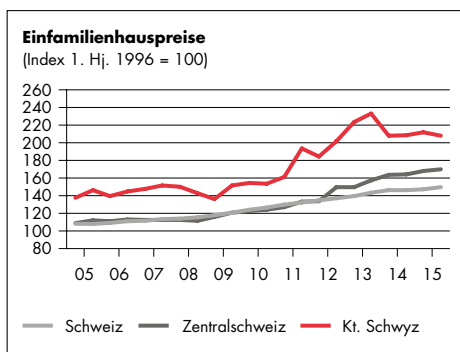
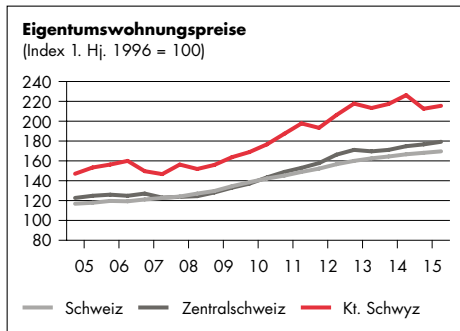
Das erweiterte Wohnungsangebot hält die inserierten Mieten in den meisten Schwyzer Regionen unter Druck: Im Sommer 2015 lag der kantonale Angebotspreisindex auf dem Vorjahresniveau. Nennenswerte Anstiege sind auf absehbare Zeit auch in diesem Segment unwahrscheinlich. In Anbetracht der wirtschaftlichen Eintrübung ist mit einer nachlassenden Zuwanderung in die Schweiz zu rechnen. Es muss davon ausgegangen werden, dass der zusätzliche Bedarf an Mietwohnungen im Kanton Schwyz nicht mehr so hoch ausfallen wird wie bis anhin. Im Fokus der Nachfrage steht das Segment der Mehrfamilienhäuser zurzeit vor allem aus Anlegersicht – nicht zuletzt aufgrund mangelnder Anlagealternativen im aktuellen Tiefzinsumfeld. Wie in anderen Regionen bleiben Wohnimmobilien an guten Standorten auch im Kanton Schwyz gefragt.

## Wohnmärkte



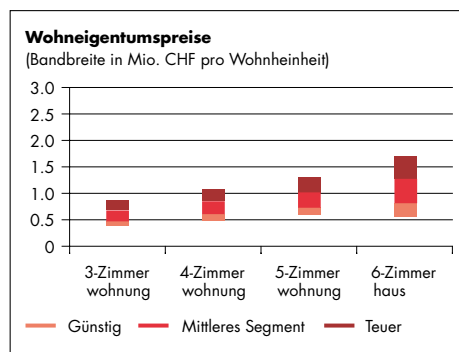
### Immobarometer Kanton Schwyz

Die Immobilienpreisindizes zeigen die Preisentwicklung der Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser im Kanton Schwyz über die letzten zehn Jahre auf. Sie basieren auf einer Auswertung von Immobilienangeboten, welche aus einer Vollerhebung, sowohl der Printmedien als auch der wichtigsten Internetplattformen, stammen. Die Pfeilrichtungen geben die erwarteten Entwicklungen der wichtigsten Immobilienmarktindikatoren über die nächsten sechs Monate an (steigend, grösstenteils gleichbleibend oder sinkend).



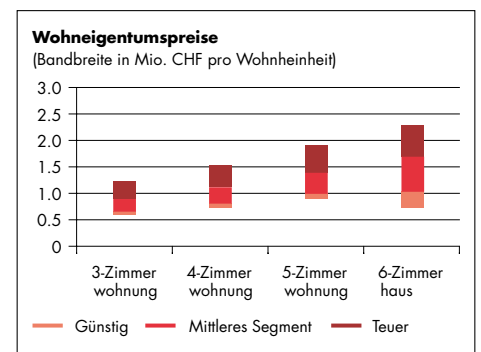
### Region Schwyz

Nachdem die Preise für Stockwerkeigentum in der Region Schwyz ein hohes Niveau erreicht haben, zeichnet sich nun eine Konsolidierung ab. So stiegen im vergangenen Jahr die regionalen Angebotspreise nur noch um rund ein Prozent, verglichen mit Zuwächsen von drei bis fünf Prozent in den vorangegangenen Jahren. Bei den tatsächlich getätigten Wohnungsverkäufen verzeichneten alle Gemeinden der Region Schwyz im zweiten Quartal 2015 sogar leichte Korrekturen. Erneute Preisanstiege sind vorerst eher unwahrscheinlich, denn der Bauboom im regionalen Mehrfamilienhaussegment dürfte noch auf absehbare Zeit anhalten und das Angebot sukzessive ausdehnen. Grössere Wohnüberbauungen sind vor allem im Kantonshauptort Schwyz sowie den Gemeinden Arth und Ingenbohl bereits wieder in Planung. Im Segment der Einfamilienhäuser scheint die Zahlungsbereitschaft vor allem in Ingenbohl nachzulassen, während im Kantonshauptort die Preise nach oben tendieren.



### Region Küssnacht

Auf den Küssnachter Wohnungsmärkten hat die Dynamik im ersten Halbjahr 2015 erneut angezogen. Eine lebhaftere Nachfrage herrscht vor allem im Segment der Eigentumswohnungen. Davon zeugen einerseits der jüngste Rückgang in der Zahl der inserierten Objekte und andererseits weitere Anstiege bei den Angebots- und Transaktionspreisen. Auch die angebotenen Wohnungsmieten entwickelten sich mit einem Plus von mehr als fünf Prozent deutlich stärker nach oben als in den anderen Regionen des Kantons Schwyz. Dennoch muss das wachsende Angebot auf beiden Teilmärkten im Auge behalten werden. Das Investoreninteresse an der Gemeinde Küssnacht scheint jüngst wieder gestiegen zu sein: Die Vorlaufindikatoren der Baugesuche deuten auf eine Intensivierung der Bautätigkeit hin. In ruhigeren Bahnen bewegt sich der Küssnachter Einfamilienhausmarkt: Die Preise stagnieren hier auf hohem Niveau, und der Neubau liegt nahe bei null.



	Preise	Angebot	Baumarkt	Leerstände
Eigentumswohnung	➔	➡	➡	➔
Einfamilienhaus	➔	➡	➡	➔
Mietwohnung	➔	➡	➡	➔

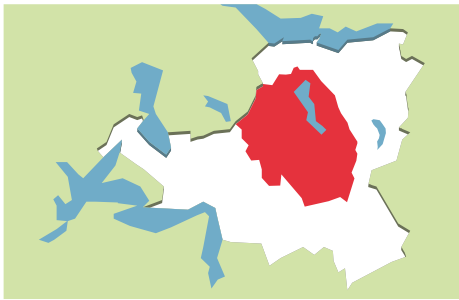
Ausblick 6 Monate

	Preise	Angebot	Baumarkt	Leerstände
Eigentumswohnung	➔	↗	↗	➔
Einfamilienhaus	↗	➡	➡	➔
Mietwohnung	➔	↗	↗	➔

Ausblick 6 Monate

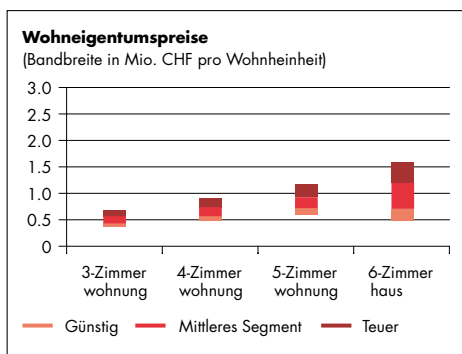
	Preise	Angebot	Baumarkt	Leerstände
Eigentumswohnung	➔	↗	↗	↗
Einfamilienhaus	➔	➔	➔	➔
Mietwohnung	➡	↗	↗	↗

Ausblick 6 Monate



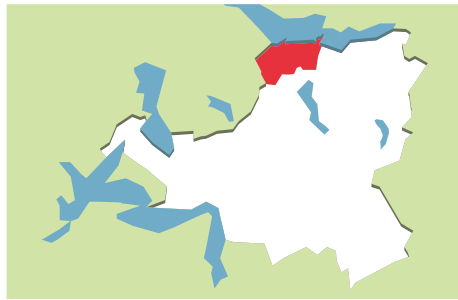
### Region Einsiedeln

In keiner anderen Region des Kantons Schwyz ist die Auswahl an Stockwerkeigentum derzeit so gross wie in der Region Einsiedeln. Insbesondere im Bezirk Einsiedeln entstehen zahlreiche Neubauprojekte mit Eigentumswohnungen, aber auch in den touristisch geprägten Gemeinden Unteriberg und Alpthal sind die Projektentwickler aktiv. So erstaunt es nicht, dass die Vermarktungsdauer inzwischen deutlich gestiegen ist: Im Durchschnitt dauert es in der Region Einsiedeln rund 70 Tage, bis ein Käufer gefunden wird, verglichen mit rund 50 Tagen noch vor zwei Jahren. Entsprechend wenig Aufwärtsbewegung war jüngst bei den inserierten Verkaufspreisen auszumachen. Auch die angebotenen Wohnungsmieten bewegen sich auf dem Vorjahresniveau. Die Vorlaufindikatoren deuten längerfristig auf eine Entspannung im Baumarkt hin, wurden in den vergangenen zwölf Monaten doch nur noch etwa halb so viele Baugesuche eingereicht wie im vorangegangenen Jahr.



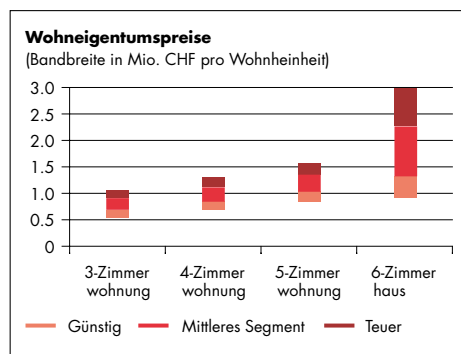
	Preise	Angebot	Baumarkt	Leerstände
Eigentums- wohnung	➔	↗	↗	↗
Einfamilien- haus	➔	➔	➔	➔
Miet- wohnung	➔	↗	↗	↗

Ausblick 6 Monate



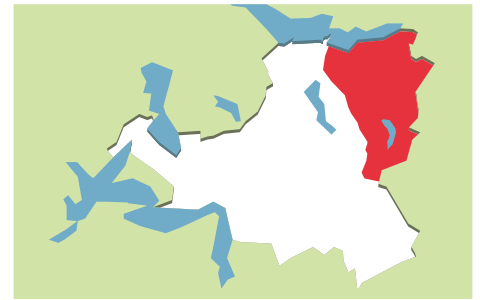
### Region Höfe

Das Überangebot auf dem Höfner Wohneigentumsmarkt hat sich zwar reduziert: Inzwischen befinden sich nur noch fünf Prozent der Objekte in der Vermarktung, verglichen mit mehr als acht Prozent noch vor Jahresfrist. Dennoch gaben in den Gemeinden Wollerau und Freienbach die Preise der gehandelten Wohnungen um sechs respektive drei Prozent gegenüber dem Vorjahr nach. Einerseits hat sich der hiesige Markt aufgrund der bis anhin grossen Wohnungsauswahl zugunsten der Nachfrager entwickelt. Andererseits haben die konjunkturellen Unsicherheiten und erschwerte Finanzierungskonditionen die Zahlungsbereitschaft der Wohnungskäufer weiter sinken lassen – insbesondere im gehobenen Marktsegment. So sind in den Höfner Gemeinden auch die Einfamilienhauspreise auf hohem Niveau im Sinken begriffen. In Anbetracht der starken wirtschaftlichen Positionierung dieser Region ist hier jedoch auch künftig mit einer regen Wohnungsnachfrage zu rechnen.



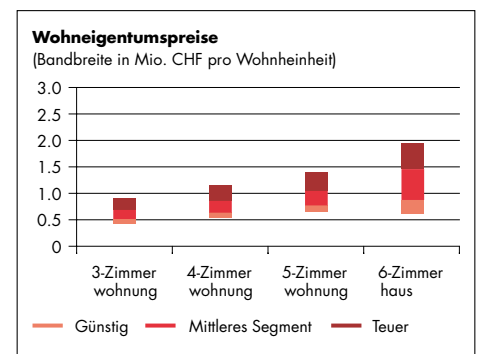
	Preise	Angebot	Baumarkt	Leerstände
Eigentums- wohnung	➔	➔	↘	➔
Einfamilien- haus	↘	➔	➔	➔
Miet- wohnung	➔	➔	↘	↗

Ausblick 6 Monate



### Region March

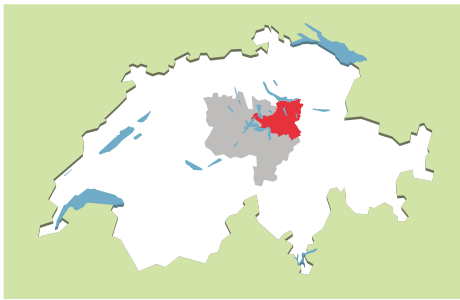
Obwohl die Region March einwohnermässig stark wächst, entwickelten sich die hiesigen Eigenheimpreise im vergangenen Jahr kaum noch aufwärts. So verteuerten sich die Eigentumswohnungen nur leicht in Lachen und Galgenen, während die Preise in den anderen Gemeinden etwas nach unten korrigierten. Vor allem in Tuggen und Wangen hat der expansive Baumarkt der letzten Jahre Spuren hinterlassen – dort wurde das zusätzliche Angebot noch nicht vollständig absorbiert, was Preisabschläge von rund zwei Prozent zur Folge hatte. Auch die Einfamilienhauspreise gaben im vergangenen Jahr in fast allen Gemeinden ausser Lachen nach. Allerdings ist der Einfamilienhausbau in der March – ähnlich wie in den meisten anderen Regionen des Kantons – rückläufig, während die Nachfrage in diesem Segment anhaltend hoch bleibt. Die jüngsten Preisrückgänge dürften demnach temporärer Natur sein. Die inserierten Wohnungsmieten präsentieren sich unverändert stabil.



	Preise	Angebot	Baumarkt	Leerstände
Eigentums- wohnung	➔	↘	↘	➔
Einfamilien- haus	➔	➔	↘	↘
Miet- wohnung	➔	↘	↘	↗

Ausblick 6 Monate

## Geschäftsflächenmärkte

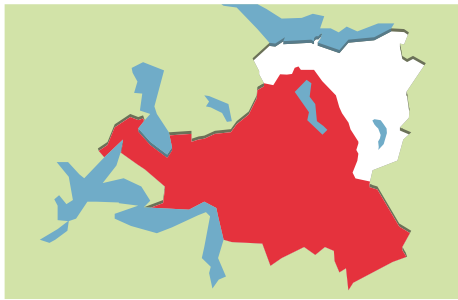


### Kanton Schwyz

Der grosse Bestand an Geschäftsflächen zur Vermietung übt nach wie vor Druck auf die inserierten Mieten im Schwyzer Geschäftsflächenmarkt aus. Der kantonale Angebotspreisindex für Büroflächen lag im zweiten Quartal 2015 abermals knapp drei Prozent unter dem Vorjahresniveau. Auch bei den Gewerbeflächen wurden punktuelle Mietpreisrückgänge beobachtet. Wie in der gesamten Schweiz stehen die Geschäftsflächenmärkte im Kanton Schwyz vor weiteren Herausforderungen. Grund dafür ist der Anfang 2015 gefällte Entscheid der Schweizerischen Nationalbank zur Aufhebung des Euro-Mindestkurses für den Schweizer Franken. Im Zuge der Aufwertung des Frankens haben sich die konjunkturellen Aussichten eingetrübt. Aktuell wird davon ausgegangen, dass das Bruttoinlandprodukt des Kantons Schwyz im Jahr 2015 nur noch um 1.3 Prozent wachsen wird, verglichen mit 1.9 Prozent im vergangenen Jahr.

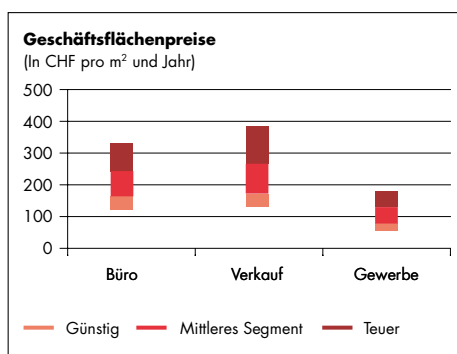
Der abgeschwächte Konjunkturgang dürfte sich auch dämpfend auf die Beschäftigtenzahlen auswirken. Von der Wechselkurs-thematik sind in erster Linie die exportorientierten Industriebranchen betroffen. Aber auch auf den Büroflächenmärkten ist aufgrund dieser Entwicklungen mit einer Abschwächung der Nachfrage zu rechnen. Vor allem an den weniger gesuchten Standorten im Kanton Schwyz muss bei der Neuvermietung von einem anhaltenden Preisdruck ausgegangen werden. Grundsätzlich sind die kantonalen Geschäftsflächenmärkte dank einer breit abgestützten Nachfrage aber auch in einem unsicheren Umfeld gut aufgestellt.

**Impressum:** Schwyzer Kantonalbank, Bahnhofstr. 3, 6430 Schwyz, [www.szk.ch](http://www.szk.ch). Die Broschüre «Schwyzer Immobilienmarkt» wird vom Immobilienberatungsunternehmen Wüest & Partner, Zürich, halbjährlich im Auftrag der Schwyzer Kantonalbank erstellt. Datenquellen sind das Bundesamt für Statistik, der Baublatt Info-Dienst und die Datenbestände von Wüest & Partner.



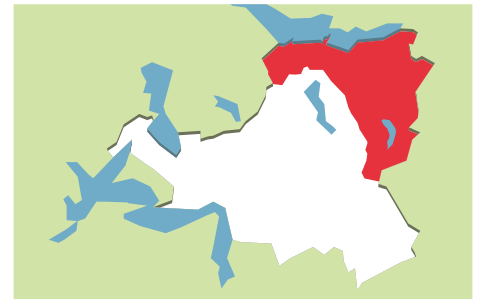
### Region Innerschwyz

Die schwächer wachsende Wirtschaft macht sich bereits auf den Geschäftsflächenmärkten der Region Innerschwyz bemerkbar. Die Zusatznachfrage nach Geschäftsflächen, die schon in der Vergangenheit vergleichsweise moderat ausgefallen ist, hat im ersten Halbjahr 2015 nochmals nachgelassen. In zahlreichen Gemeinden gaben die inserierten Mietpreise nach, obwohl das Angebot auf allen Teilmärkten nicht nennenswert zugenommen hat. Vor allem im Kantonshauptort Schwyz und im Bezirk Einsiedeln werden die zur Vermietung ausgeschriebenen Büro- und Gewerbeflächen zum Teil deutlich günstiger angeboten als noch vor Jahresfrist. Ein leichter Anstieg in den Angebotsmieten wurde hingegen in Küsnacht verzeichnet – was allerdings auf die zahlreichen Neubauflächen zurückzuführen sein dürfte, die im Gewerbegebiet «Chli Ebnet» vermarktet werden. Für die kommenden Monate besteht nur an ausgewählten Standorten Aufwärtspotenzial bei der Mietpreisentwicklung.



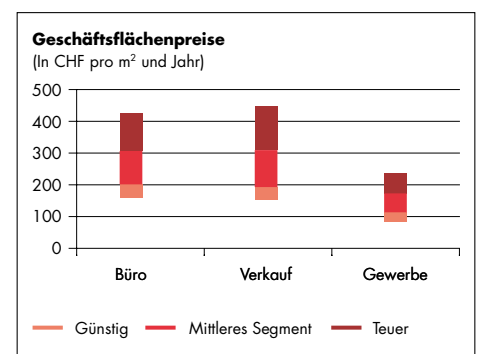
	Preise	Angebot	Baumarkt
Büro	↘	→	↗
Verkauf	↘	→	→
Gewerbe	↘	↗	↗

Ausblick 6 Monate



### Region Ausserschwyz

Die bisher rege Entwicklungsdynamik auf den Ausserschwyz Büroflächenmärkten lässt zusehends nach. Das bewilligte Bauvolumen lag im ersten Halbjahr 2015 lediglich bei der Hälfte des langfristigen Mittelwerts. Auch die Zahl der verfügbaren Büroflächen hat im vergangenen Jahr um rund 10 Prozent abgenommen. Dennoch befindet sich hier das Angebot mit 12 Prozent am Bestand noch deutlich über dem Gesamtschweizer Vergleichswert von 7 Prozent. Nachdem die inserierten Mietpreise bereits im vergangenen Jahr um knapp 3 Prozent nachgegeben haben, sind weitere Korrekturen nicht ausgeschlossen. Auch im gewerblich genutzten Sektor und bei den Verkaufsflächen muss mit längeren Vermarktungszeiträumen gerechnet werden. Insbesondere in den Gemeinden Altendorf, Freienbach und Lachen ist das Angebot deutlich gestiegen. Es wird sich zeigen, ob die neu auf den Markt kommenden Flächen im derzeit angespannten Wirtschaftsumfeld absorbiert werden können.



	Preise	Angebot	Baumarkt
Büro	↘	→	↘
Verkauf	↘	↗	↗
Gewerbe	↘	↗	↗

Ausblick 6 Monate